

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Akad Jual-beli Galian Tanah di Desa Randuharjo Kabupaten Mojokerto

Dalam praktek jual-beli galian tanah di desa Randuharjo Kabupaten Mojokerto memiliki keunikan. Jika pada umumnya praktek jual-beli tanah apabila sudah terjadi proses jual-beli maka kepemilikan tanah sudah tentu menjadi pemilik pembeli. Disini jual-beli yang dimaksud hanya jual-beli kandungan tanahnya, atau biasa oleh masyarakat dikenal dengan Sirtu (Pasir dan Batu). Terkait dengan transaksi jual-beli ini, tentu ada perjanjian antara pemilik tanah dan pembeli tanah, atau biasa disebut “ Akad Jual-beli” . Dalam praktek jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto, akad jual-beli di ucapkan secara langsung atau perjanjian secara lisan tanpa adanya perjanjian tertulis. Seperti yang dikemukakan oleh penanggung jawab pertambangan, yaitu:

“kalau surat perjanjian tidak ada, untuk akadnya kami *omong-omong* saja, dan bukti pembayaran kami sertakan kwitansi. Ketika pembayaran ada saksi, begitu saja.”¹

Dari pertanyaan penanggung jawab pertambangan, juga diperkuat oleh pernyataan pemilik tanah yaitu:

¹ Wawancara dengan Penanggung jawab pertambangan, Syamsul Hidayat, pada tanggal 24 september 2014, pukul. 18.05 Wib.

“Wes gak usah surat perjanjian, seng nuku yo wong kene, aku yo kenal, omong-omongan ae cukup, podo ngertine pokok e (*Sudah tidak usah surat perjanjian, yang membeli juga orang sini, saya juga kenal, sudah sama-sama saling mengenal*)”²

Dari pernyataan pemilik tanah di atas, dijelaskan bahwa dalam transaksi jual-beli tidak menggunakan perjanjian secara tertulis, perjanjiaanya cukup diucapkan secara lisan. Atas dasar sudah saling mengenal dan salaing percaya dengan pihak pertambangan atau pembeli.

B. Tinjauan Hukum Islam terhadap Praktek Jual-beli Galian Tanah di Desa randuharjo Kabupaten Mojokerto

Islam sebagai agama yang sempurna yang memberi pedoman hidup kepada seluruh umat manusia mencakup berbagai aspek yaitu, aspek aqidah, akhlak, dan kehidupan bermasyarakat. Manusia sebagai makhluk sosial disadari atau tidak, dalam memenuhi kebutuhan hidupnya selalu mengadakan hubungan dengan orang lain seperti bermuamalah.

Jual-beli merupakan bagian dari muamalah. Dalam jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto jika dikaji dalam prinsip-prinsip bermuamalah sudah terpenuhi bahwa dalam prakteknya, kedua belah pihak atau antar penjual dan pembeli sudah saling setuju dengan adanya transaksi jual-beli tersebut. Dan keduanya sama-sama diuntungkan. Disamping itu, penjual maupun pembeli harus memenuhi rukun dan syarat jual-beli agar transaksi sah menurut syara’, jika syarat-syarat dan rukunnya tidak terpenuhi berarti tidak sesuai dengan

² Wawancara dengan Pemilik tanah, Supardi , pada tanggal 30 september 2014, pukul. 13.00 Wib.

kehendak syara'. Menurut ulama hanafi rukun jual-beli itu ada empat, yaitu:

- a. Ada orang yang berakad atau *al-muta'qidain* (penjual dan pembeli).
- b. Ada *shighat* (lafal ijab dan qabul)
- c. Ada barang yang dibeli
- d. Ada nilai tukar pengganti barang

Dalam jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto sudah memenuhi rukun jual-beli yaitu adanya penjual dari pihak masyarakat, pembelinya dari pihak pertambangan. *Shiighatnya* bukti jual-beli galian tanah karena transaksi penjualan galian tanah. Kemudian *ma'qud 'alaih* (objek akad) yaitu tanah yang dibeli untuk diambil kandungan sirtunya dan ada nilai tukar pengganti barang berupa uang. Dari rukun jual-beli semuanya sudah terpenuhi dan bisa dikatakan sah.

Dalam rukun jual-beli terdapat syarat-syarat yang harus dipenuhi secara umum agar jual-beli tersebut sesuai menurut syara'.

a. Syarat-syarat pelaku transaksi (Penjual dan Pembeli)

Para ulama' syafi'i sepakat bahwa orang yang melakukan akad jual-beli itu harus memenuhi syarat :

1) Baligh dan berakal

Pelaku jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto, sudah sama-sama baligh misalnya dari penjual bapak supardi yang berumur 56 tahun dan dari pihak pembeli

bapak Syamsul berumur 61 tahun ini jelas mereka bukan anak-anak lagi. Berikut ini hasil wawancaranya:

“.....waktu itu saya berusia 52 tahun sekarang saya sudah 61 tahun, jadi sudah sekitar 9 tahun”³

Disamping itu, mereka berakal dan bukan orang gila.

2) Pelaku transaksi tidak boleh dipaksa secara tidak benar

Syafi'i dan hambali berpendapat bahwa disyaratkan hendaknya seorang pelaku transaksi bebas secara alami dalam menjalankan transaksinya. Karena itu, jual-beli orang yang dipaksa dianggap tidak sah karena menggunakan hartanya dengan cara yang tidak benar. Dalam transaksi jual-beli galian tanah di desa Randuharjo Kabupaten Mojokerto. Dari pihak pembeli dan penjual sama sekali tidak ada unsur paksaan, mereka melakukannya dengan suka rela dan mereka sama-sama mendapat keuntungan dari praktek jual-beli galian tanah tersebut. Berikut ini penuturan penjual terkait dengan hal tersebut:

“Lha tanah e nang ndukur, adoh teko banyu dadi aku angel ngileni banyune nang sawah, ngunuku aku lak untung, gak usah mburuhno wong maculi tanah, malah aku entuk duwek...hehehe (*karena tanahnya berada di ketinggian, jauh dari sumber air sehingga saya kesulitan mengairi air ke sawah, dari situ saya merasa diuntungkan, tidak usah memperkerjakan orang untuk mencangkunya, malahan saya mendapat uang...hehehe*)”⁴

³ Wawancara dengan Pemilik tanah, Supardi, pada tanggal 30 september 2014, pukul. 13.00 Wib.

⁴ Wawancara dengan Pemilik tanah, Supardi, pada tanggal 30 september 2014, pukul. 13.00 Wib.

Dari pernyataan penjual diatas, penjual merasa diuntungkan karena dapat membantu mereka untuk meratakan tanahnya sehingga dekat dengan aliran air dari sungai, mereka menjadi lebih mudah mengairi sawahnya, disamping itu, mereka juga mendapat keuntungan berupa uang atas transaksi tersebut. Dari pihak pembeli juga merasa diuntungkan oleh kandungan sirtu yang ada di dalam tanah milik penjual. Berikut ini pemaparan pembeli tanah dari pihak petambangan:

“Saya dapat mengambil kandungan pasir batu yang ada di dalam tanah yang saya beli, nantinya saya bisa menjual lagi ke proyek-proyek bangunan untuk dijadikan bahan dasar pembuatan rumah”.⁵

Dari pemaparan di atas, jelas keduanya tidak ada yang dipaksa dan sama-sama diuntungkan.

b. Syarat *shiighah* transaksi

1) *Khittab* (pernyataan dalam bentuk pembicaraan).

Pernyataan atau perjanjian dalam kegiatan jual-beli merupakan syarat yang harus dipenuhi. Sistem jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto antara penjual dan pembeli sudah melakukan perjanjian secara lisan, berikut ini penuturannya:

“kalau surat perjanjian tidak ada, untuk akadnya kami *omong-omong* saja, dan bukti pembayaran

^{5 5} Wawancara dengan Penanggung jawab pertambangan, Syamsul Hidayat, pada tanggal 24 september 2014, pukul. 18.05 Wib.

kami sertakan kwitansi. Ketika pembayaran ada saksi, begitu saja.”⁶

- 2) Pihak yang memulai pernyataan transaksi harus menyebutkan harga dan barang. Hal ini juga sudah dipenuhi oleh pembeli dan disetujui oleh penjual tanah, yaitu ketetapan dari pihak pembeli untuk 1 petak tanah dihargai 7 juta untuk tahun 2005, dan mungkin naik untuk tahun selanjutnya, karena menurut pembeli, harga bisa naik 1 juta setiap tahunnya. Berikut ini penuturan penjual tanah terkait dengan harga pembelian tanah miliknya:

“Pitung yuto regane nak, aku dodol sak petak tanah” (*aku menjual satu petak tanah, Tujuh juta harganya nak*)⁷

Dan berikut ini penuturan dari pihak pertambangan terkait dengan harga beli tanahnya:

“Harga belinya biasanya per tahun naik, dulu 2005 1 petak tanah dibeli 7.000.000, tapi ya terkadang tawar menawar dulu”

c. Syarat-syarat untuk Barang

- 1) Hendaknya barang harus bersih, dalam kegiatan jual-beli galian tanah ini, barang yang diperjual-belikan adalah barang yang bersih, yaitu berupa tanah untuk diambil kandungan pasirnya.

⁶ Wawancara dengan Penanggung jawab pertambangan, Syamsul Hidayat, pada tanggal 24 september 2014, pukul. 18.05 Wib.

⁷ Wawancara dengan Pemilik tanah, Supardi , pada tanggal 30 september 2014, pukul. 13.00 Wib.

2) Hendaknya barang bermanfaat secara agama, barang yang diperjual-belikan dalam hal ini, adalah barang yang bermanfaat baik bagi penjual atau pembeli, bagi pembeli mereka mendapat keuntungan berupa uang dan tanah mereka menjadi lebih rendah sehingga mendekati sumber air. Untuk pembeli mereka dapat mengambil kandungan pasir yang ada di dalam tanah untuk dijual lagi.

3) Hendaknya barang bisa diserahkan. Barang dalam jual-beli ini, terlihat secara jelas, dan dapat diserahkan kepada pihak pembeli dan ini termasuk barang tetap, yang tidak berpindah.

4) Hendaknya barang yang dijual merupakan milik penjual atau setidaknya ia memiliki hak kuasa atasnya. Tanah yang diperjual belikan merupakan tanah milik pribadi dari penjual tanah. Berikut ini penuturan beliau.

“Iyo nak iku tanahku dewe olehku warisan teko wong tuoku mbiyen”(tanah itu dapat dari orang tuaku dulu)⁸

5) Hendaknya barang diketahui jenis, jumlah dan sifatnya oleh kedua belah pihak. Barang yang dijual, berupa tanah sudah jelas ukurannya dari perjanjian antara

⁸ Wawancara dengan Pemilik tanah, Supardi , pada tanggal 30 september 2014, pukul. 13.00 Wib.

penjual dan pembeli, harganya juga sudah ditetapkan, yaitu 7.000.000 per 1 petak, pada tahun 2005.

d. Syarat-syarat Nilai Tukar (Harga Barang)

Penentuan harga barang ialah penetapan nilai atau harga tertentu untuk barang yang akan dijual dengan harga wajar. Disini, harga yang disepakati oleh kedua belah pihak harus jelas. Dari sini, sudah jelas bahwa harga ditetapkan, yaitu 7.000.000 per 1 petak, pada tahun 2005 dan naik 1 juta pertahunnya

Dalam etika jual-beli, praktek jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto sudah sesuai dengan hukum Islam yaitu saling menguntungkan kedua belah pihak. Dari sini, sudah jelas bahwa praktek jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto, sudah dianggap syah menurut syara' yakni memenuhi syarat dan rukun jual-beli meskipun pada kenyataannya pertambangannya ilegal sejak tahun 2011.

C. Tinjauan Hukum Perdata terhadap Praktek Jual-beli Galian Tanah di Desa Randuharjo Kabupaten Mojokerto

Pada dasarnya, Jual-beli termasuk dalam kelompok perjanjian bernama, artinya undang-undang telah memberikan nama tersendiri dan memberikan pengaturan secara khusus terhadap perjanjian ini. Pengaturan perjanjian bernama dapat diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata maupun Kitab Undang-undang Hukum Dagang. Yang mana

berdasarkan undang-undang pasal 1457 undang-undang hukum perdata disebutkan bahwa jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang / benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga.

Terkait dengan hal tersebut praktek jual beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto yang bertindak sebagai penjual adalah masyarakat desa Randuharjo yang menjual tanahnya untuk diambil kandungannya dan yang bertindak sebagai pembeli adalah perusahaan pertambangan yang bernama CV. Rahima Bumi Kencana melalui penanggung jawab pertambangan. Dari praktek tersebut, penjual menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membayar sejumlah uang sebagai ganti atas barang yang dibeli melalui proses perjanjian secara lisan dan tanda bukti pembayaran dengan menggunakan kwitansi pembayaran. Hal ini berdasarkan pernyataan penanggung jawab pertambangan:

“kalau surat perjanjian tidak ada, untuk akadnya kami *omong-omong* saja, dan bukti pembayaran kami sertakan kwitansi. Ketika pembayaran ada saksi, begitu saja”⁹

Dari pernyataan penanggung jawab pertambangan di atas, dijelaskan bahwa praktek jual beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto, terjadi layaknya jual beli pada umumnya, yaitu pemilik tanah dan pembeli mengadakan perjanjian jual beli, dan terdapat ganti atas barang yang dibeli. Dari hal tersebut jelas bahwa praktek ini

⁹ Wawancara dengan Penanggung jawab pertambangan, Syamsul Hidayat, pada tanggal 24 september 2014, pukul. 18.05 Wib.

sudah sesuai dengan pasal 1457 yang mana persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban yaitu: 1) Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli. 2) Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Berikut ini penuturan penanggung jawab pertambangan:

“Serah terimanya ketika pembayaran kami berikan kwitansi pembayaran dan penjual menyerahkan surat pajak tanah, begitu saja”.¹⁰

Disamping itu, terdapat unsur-unsur dalam jual -beli yang sudah dipenuhi dalam praktek jual-beli galian tanah di desa Randuharjo kabupaten Mojokerto sudah memenuhi unsur-unsur pokok jual beli yang meliputi:

- a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli.
- b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga
- c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli

Dari unsur-unsur pokok jual beli di atas, jika dijabarkan sebagai berikut: Yang berkedudukan sebagai subjek hukum jual beli dari pihak penjual yaitu masyarakat desa Randuharjo dan sebagai pembeli adalah dari pihak CV. Rahima Bumi Kencana. Terkait dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga dilakukan melalui akad atau

¹⁰ Wawancara dengan Penanggung jawab pertambangan, Syamsul Hidayat, pada tanggal 24 september 2014, pukul. 18.05 Wib.

perjanjian jual-beli yang dilakukan secara lisan dan untuk bukti pembayaran melalui kwitansi pembayaran. Sedangkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli sudah dilaksanakan dengan baik. Kewajiban penjual menyerahkan tanah yang telah dijualnya dan kemudian penjual juga berhak mendapatkan ganti rugi atas barang yang dijualnya. Begitu sebaliknya pembeli berhak mendapat tanah yang sudah dibelinya, dan berkewajiban membayar atas hak tanah yang sudah dibelinya.

Terkait dengan penentuan harga, pihak penjual dan pembeli harus ada kesepakatan. Untuk menentukan kesepakatan harga penjual dan pembeli mengadakan perjanjian. Berikut ini penuturannya:

“Harga belinya biasanya per tahun naik, dulu 2005 1 petak tanah dibeli 7.000.000, tapi ya terkadang tawar menawar dulu.”¹¹

Hal tersebut juga diperkuat dengan pernyataan penjual:

“Ndisek tak kekno wolung Yuto, tapi yoes pitung yuto iku kesepakatan e pas omong-omongan.” (*Dulu saya tawarkan 8 juta, ya 7 juta itu hasil kesepakatannya*).¹²

Dari pernyataan penanggung jawab pertambangan dan pihak penjual sudah ada kesepakatan terkait dengan penentuan harga barang melalui proses perjanjian. Hal ini sesuai dengan pasal 1458 yang berbunyi: “ jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”

¹¹ Wawancara dengan Penanggung jawab pertambangan, Syamsul Hidayat, pada tanggal 24 september 2014, pukul. 18.05 Wib.

¹² Wawancara dengan Pemilik tanah, Supardi , pada tanggal 30 september 2014, pukul. 13.00 Wib.

Praktek jual beli galian tanah di desa Randuharjo jika dikaji melalui asas-asas dan syarat perjanjian jual beli yang mana pada umumnya terdapat lima asas dalam jual beli diantaranya:

1. Asas kebebasan berkontrak

Pasal 1338 ayat 1 undang-undang hukum perdata yang berbunyi: “ Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya”. Dari sini penjual dan pembeli berhak untuk mengatur perjanjian yang meliputi:

- a. Membuat atau tidak membuat perjanjian,
- b. Mengadakan perjanjian dengan siapa pun,
- c. Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya,
- d. Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Semua unsur dalam asas ini sudah dipenuhi dengan baik melalui perjanjian lisan.

2. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme dapat dilihat dalam pasal 1320 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa salah satu syarat adanya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas konsensualisme mengandung pengertian bahwa suatu perjanjian pada umumnya tidak diadakan secara formal melainkan cukup dengan

kesepakatan antara kedua belah pihak saja. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan dari kedua belah pihak. Dari sini asas konsensualisme sudah terpenuhi melalui perjanjian lisan secara non formal dalam artian melalui pembicaraan pribadi antara penjual dan pembeli.

3. Asas mengikatnya suatu perjanjian

Asas ini terdapat dalam pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana suatu perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi pembuatnya. Setiap orang yang membuat kontrak, dia terikat untuk memenuhi kontrak tersebut karena kontrak tersebut mengandung janji-janji yang harus dipenuhi dan janji tersebut mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Dari pengertian tersebut antara pihak penjual dan pembeli sudah menunaikan janji yang diperoleh melalui kesepakatan baik terkait dengan barang yang dijual maupun harga barangnya.

4. Asas Iktikad baik

Perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3) KUHPerdota) yaitu bersifat subjektif. Dalam artian pembeli mau membeli tanah asal saja terdapat surat-surat sah atas kepemilikan tanah tersebut.

5. Asas kepribadian

Pada umumnya tidak seorang pun dapat mengadakan perjanjian kecuali untuk dirinya sendiri. Pengecualiannya terdapat dalam pasal 1317 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang janji untuk pihak ketiga.

Terkait dengan syarat sahnya perjanjian jual beli terdapat dalam pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata merupakan syarat sahnya perjanjian jual-beli dimana perjanjian jual-beli merupakan salah satu jenis dari perjanjian. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa syarat dari sahnya perjanjian adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Syarat pertama untuk sahnya suatu perjanjian adalah adanya suatu kesepakatan atau konsensus pada para pihak. Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah persesuaian kehendak antara para pihak dalam perjanjian. Jadi dalam hal ini tidak boleh adanya unsur pemaksaan kehendak dari salah satu pihak pada pihak lainnya. Hal ini sesuai dengan pernyataan penjual:

“Lha tanah e nang ndukur, adoh teko banyu dadi aku angel ngileni banyune nang sawah, ngunuku aku lak untung, gak usah mburuhno wong maculi tanah, malah aku entuk duwek...hehehe (karena tanahnya berada di ketinggian, jauh dari sumber air sehingga saya kesulitan mengairi air ke sawah, dari situ saya merasa diuntungkan,

tidak usah memperkerjakan orang untuk mencangkulnya, malahan saya mendapat uang...hehehe)".¹³

Dari pernyataan tersebut, penjual menjual tanahnya tanpa disertai unsur paksaan akan tetapi mereka merasa diuntungkan.

2. Cakap untuk membuat suatu perjanjian

Cakap artinya adalah kemampuan untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dalam hal ini adalah membuat suatu perjanjian. Perbuatan hukum adalah segala perbuatan yang dapat menimbulkan akibat hukum. Orang yang cakap untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang sudah dewasa. Ukuran kedewasaan adalah berumur 21 tahun sesuai dengan pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Bapak Supardi yang berumur 56 tahun dan dari pihak pembeli bapak Syamsul berumur 61 tahun ini jelas mereka bukan anak-anak lagi. Berikut ini hasil wawancaranya:

".....waktu itu saya berusia 52 tahun sekarang saya sudah 61 tahun, jadi sudah sekitar 9 tahun"¹⁴

3. Suatu hal tertentu

Suatu hal tertentu disebut juga dengan objek perjanjian. Objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak yang dapat berupa barang maupun jasa namun juga dapat berupa tidak berbuat sesuatu. Di sini objek perjanjian berupa tanah.

¹³ Wawancara dengan Pemilik tanah, Supardi, pada tanggal 30 September 2014, pukul. 13.00 Wib.

¹⁴ Wawancara dengan Pemilik tanah, Supardi, pada tanggal 30 September 2014, pukul. 13.00 Wib.

4. Suatu sebab yang halal

Di dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum perdata tidak dijelaskan pengertian sebab yang halal. Yang dimaksud dengan sebab yang halal adalah bahwa isi perjanjian tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Dalam hal ini barang yang dijual termasuk barang yang bermanfaat begitu juga isi perjanjiannya juga sesuai dengan ketentuan pada umumnya.

